

Årsredovisning 2025

Brf Schaktmästaren 15

716419-7027



 SJcg_Av9ZI-HyjxdAP9Wg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Schaktmästaren 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 861 kvm. Byggnadernas totalyta är 861 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åse Lindberg	Ordförande
Gregory Ragsdale	Styrelseledamot
Marie-Louise Björklund	Styrelseledamot

Firmateckning

Åse Linberg /Ordförande ,Marie-Louise Björklund /kassör

Revisorer

Ingela Klingberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2028 ● Stambyte källare

Avtal med leverantörer

Städning Strykfritt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tillfälliga hyreshöjningen på 15 % blev permanent för att täcka de kostnader vi hade med el, vatten, sopor och nya räntehöjningar på lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	884 271	860 343	768 617	682 134
Resultat efter fin. poster	-144 885	-15 614	-55 224	-158 283
Soliditet (%)	8	10	11	11
Yttre fond	304 000	266 000	228 000	190 000
Taxeringsvärde	23 600 000	22 800 000	22 800 000	22 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	989	876	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	99,0	87,9	97,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 415	6 415	6 415	6 415
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 415	6 415	6 415	6 415
Sparande / kvm totalyta, kr	212	146	100	-20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	193	194	202	284
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	245	243	318
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,19	2,34	1,40
Räntekänslighet (%)	6,35	6,48	7,32	8,30

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Genomgång av värmesystem och utbyte av termostater samt prov tryckning.

Vattenskada i en av fastighetens lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 850 864	-	-	3 850 864
Fond, yttre underhåll	266 000	-	38 000	304 000
Balanserat resultat	-3 439 693	-15 614	-38 000	-3 493 307
Årets resultat	-15 614	15 614	-144 885	-144 885
Eget kapital	661 557	0	-144 885	516 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 493 307
Årets resultat	-144 885
Totalt	-3 638 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-190 659
Balanseras i ny räkning	-3 485 532
	-3 638 191

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	884 271	860 343
Övriga rörelseintäkter	3	193 701	-0
Summa rörelseintäkter		1 077 972	860 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-875 073	-510 429
Övriga externa kostnader	9	-42 842	-49 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 364	-140 964
Summa rörelsekostnader		-1 054 279	-700 721
RÖRELSERESULTAT		23 693	159 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		592	1 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 169	-176 274
Summa finansiella poster		-168 577	-175 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 885	-15 614
ÅRETS RESULTAT		-144 885	-15 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	5 327 444	5 463 808
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 327 444	5 463 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 327 444	5 463 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 510	7 562
Övriga fordringar	13	51 815	51 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 665	42 624
Summa kortfristiga fordringar		106 990	101 414
Kassa och bank			
Kassa och bank		801 247	797 641
Summa kassa och bank		801 247	797 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		908 237	899 055
SUMMA TILLGÅNGAR		6 235 681	6 362 863

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 850 864	3 850 864
Fond för yttre underhåll		304 000	266 000
Summa bundet eget kapital		4 154 864	4 116 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 493 307	-3 439 693
Årets resultat		-144 885	-15 614
Summa fritt eget kapital		-3 638 191	-3 455 307
SUMMA EGET KAPITAL		516 673	661 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 600 000	5 523 462
Summa långfristiga skulder		1 600 000	5 523 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 923 462	0
Leverantörsskulder		57 755	31 983
Skatteskulder		3 303	2 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	134 488	143 477
Summa kortfristiga skulder		4 119 008	177 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 235 681	6 362 863

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 693	159 622
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	136 364	140 964
	160 057	300 586
Erhållen ränta	592	1 038
Erlagd ränta	-169 404	-163 154
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 756	138 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 576	11 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 937	4 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 606	154 449
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 606	154 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	797 641	643 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	801 247	797 641

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Schaktmästaren 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	824 868	806 938
Hysesintäkter övr objekt	4 680	4 680
Intäkter internet	45 000	45 000
Dröjsmålsränta	21	0
Pantförskrivningsavgift	5 292	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Summa	884 271	860 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Försäkringsersättning	193 701	0
Summa	193 701	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	37 556	37 556
Städning utöver avtal	9 535	9 375
Yttre skötsel	6 978	18 443
Summa	54 069	65 374

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga rep./underhåll	32 430	7 482
Rep Underhåll	8 263	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	19 727	1 498
VA	4 506	0
Rep Värme	36 896	0
Rep försäkringskada	89 986	4 236
Summa	191 808	13 216

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	190 659	0
Summa	190 659	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	166 566	166 896
Vatten	49 249	44 002
Sophämtning	26 556	23 460
Grovsopor	17 990	16 990
Summa	260 361	251 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 204	30 065
Tomträttsavgälder	51 800	51 800
Kabel-TV	74 312	74 176
Fastighetsskatt	25 860	24 450
Summa	178 176	180 491

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	2 837
Juridiska kostnader	0	2 750
Övriga förvaltningskostnader	492	1 777
Ekonomisk förvaltning	31 771	30 724
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	558	4 000
Överlåtelsekostnad	4 410	1 433
Pantsättningskostnad	5 292	2 292
Bankkostnader	320	3 515
Summa	42 842	49 328

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 169	176 274
Summa	169 169	176 274

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 906 126	7 906 126
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 906 126	7 906 126
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 442 318	-2 301 354
Årets avskrivning	-136 364	-140 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 578 682	-2 442 318
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 327 444	5 463 808
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	13 000 000
Summa	23 600 000	22 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 227	156 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 227	156 227
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-156 227	-156 227
Utgående ackumulerad avskrivning	-156 227	-156 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 815	51 228
Summa	51 815	51 228

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	10 779	11 119
Kabel-TV	10 993	10 874
Tomträtt	12 950	12 950
Förvaltning	7 943	7 681
Summa	42 665	42 624

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-02-13	2,54 %	1 600 000	1 600 000
Nordea	2026-09-18	2,49 %	3 923 462	3 923 462
Summa			5 523 462	5 523 462
Varav kortfristig del			3 923 462	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 523 462 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	0	3 195
Uppl kostn städ	3 664	3 664
Uppl kostn el	11 558	19 223
Uppl kostn räntor	27 379	27 614
Uppl kostn vatten	12 369	11 037
Uppl kostn renhållningsavg	6 639	5 865
Förutbetalda avgifter/hyror	72 879	72 879
Summa	134 488	143 477

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 524 000	5 524 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Försäkringsärende vattenskada. Den årliga tomträttsavgälden kommer att höjas från 50.360 kr per år till 144 400 kr fördelat på de första fyra åren. År 2027-07-01 88.800 kr År 2028-07-01 102.700 kr År 2029 -07-01 116.600 kr År 2030-07-01 130.500 kr

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Åse Lindberg
Ordförande

Gregory Ragsdale
Styrelseledamot

Marie-Louise Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Klingberg
Revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025

Till föreningsstämman Brf Schaktmästaren 15, 716719-7027

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Simpleko för år 2025. Det är styrelsen och Simpleko som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, Bromma 2026-03-18

Ingela Klingberg
Revisor